NO. 24
JANUARI 1996

WAWANCARA SOEDRAJAD DJIWANDONO

PROPERTI INDONESIA

PELUANG DI TENGAH UANG KETAT

Eddy Kuntadi
Perkawanan Adalah Aset Saya

Cat Dekoratif Makin Inovatif

ENGLISH SECTION
96: Be Prudent

Indonesia Rp. 5.900

Singapore	$ 5.00	Australia	A $ 5.00
Malaysia	M $ 10.50	Hongkong	$ 30.00
USA	US$ 5	Japan	Y 950

KOTA LEGENDA

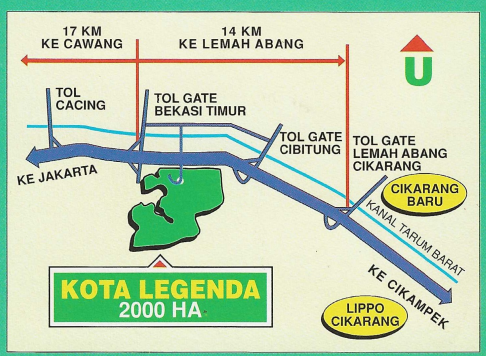
KOTA BERWAWASAN LINGKUNGAN

Tempat dimana keutuhan alam, keragaman hunian serta harmonisasi kehidupan benar-benar tercipta.

* Sedang dibangun rumah contoh TYPE BERKELEY

HARGA MULAI
Rp. 31.500.000,-
DISKON s/d 3%
UNTUK BUNGA KPR

KOTA LEGENDA
LEGEND CITY

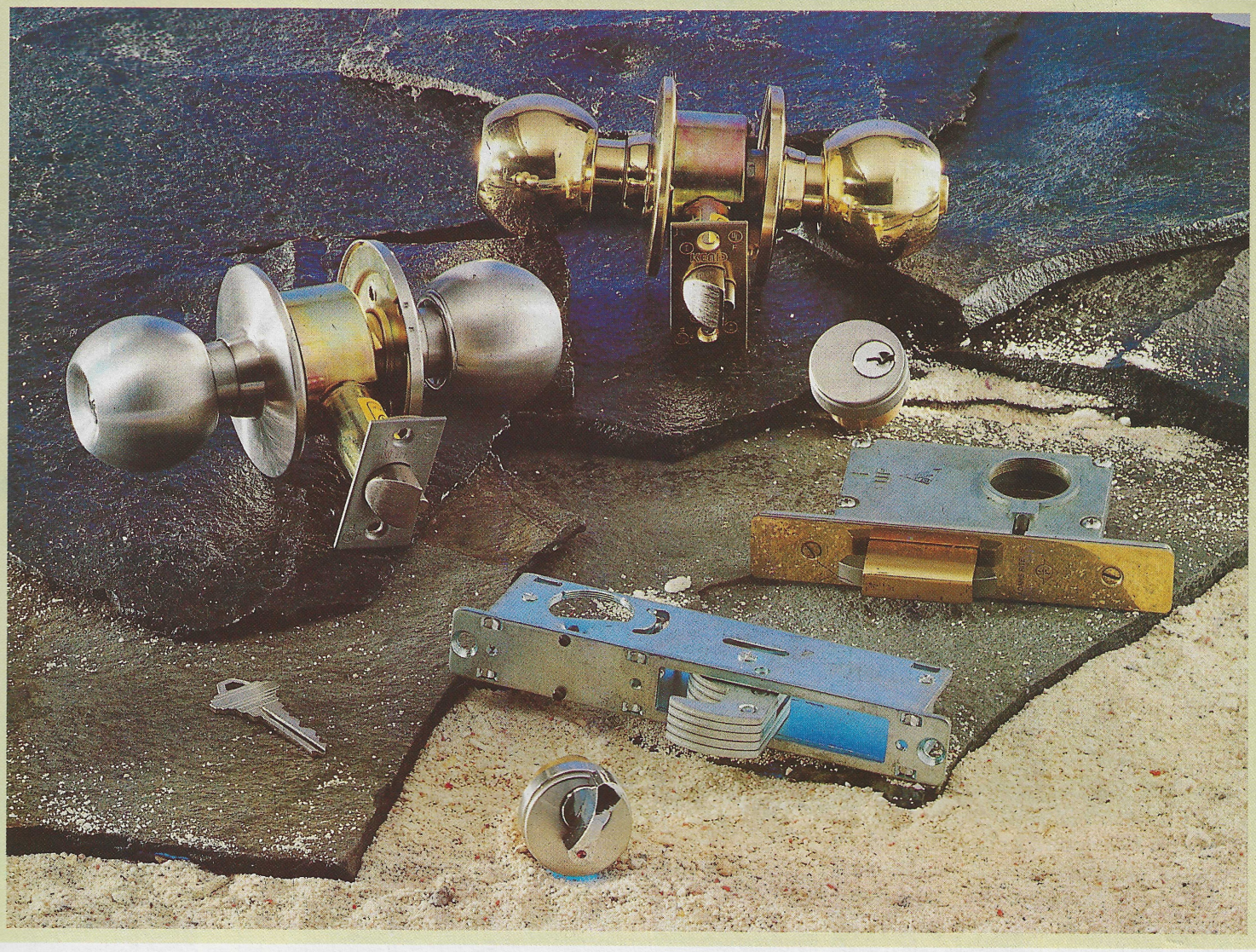


PUTRA ALVITA PRATAMA
PT. PUTRA ALVITA PRATAMA

AGEN PEMASARAN
ERA
PROPERTY AG

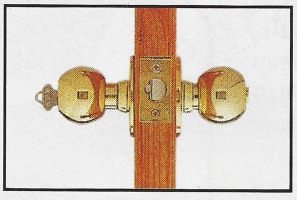
KANTOR PEMASARAN : GRAHA NIAGA LT. 23 JL. JEND. SUDIRMAN NO. 58 JAKARTA 12190
✆ 2505608 - 2505289 FAX.: 2505610 - 2505290. LOKASI ✆ 8006623 - 8006624 - 8006625

Kualitas Teknologi, Design Dan fungsi



Kesempurnaan yang utuh bagi bangunan yang memukau. Inilah karakter dari bangunan pemakai **Kend** *Cylindrical lockset*... kunci pintu "knob" yang kokoh.

Dengan standar terdaftar UL (*Underwriter Laboratories*) Amerika dan fungsi yang memenuhi standar ANSI (*American National Standar Institution*), berbahan dasar *brass* dan *Stainless steel* serta konstruksinya terbuat dari metal menempatkan **Kend** Sebagai produk berkualitas dunia.



Fungsi yang dapat dikombinasikan dengan sistem penguncian lainnya seperti *Panic exit* dan *Adams rite* membuat kunci ini sesuai untuk bangunan hotel, perumahan dan bangunan komersial.

KEND® CYLINDRICAL LOCKSET

Kwalitas teknologi **Kend** melekat dan menutup pintu-pintu dengan sempurna.

PT KENARI DJAJA PRIMA

Supplier of Modern Building Materials and Architectural Hardware

Sales & Showroom:

- JAKARTA BARAT : Jl. Pinangsia Raya 16 B-C Jakarta 11110 Telephone: 6905280 (20 lines), Fax.: (021) 6912423, 6904846
- JAKARTA PUSAT : Pasar Kenari (Salemba) Jakarta 10430 Telp. 3142776, 3908423, 3908420 Fax: 3908420
- JAKARTA SELATAN : Jl. RS. Fatmawati 72/14-15 Cipete (Blok A) Jakarta 12140 Telp. 7200630 (10 lines), Fax: (021) 7243741
  Jl. Ciputat Raya 23 B Jakarta 15411 Telp. (021) 7490335, 7490598. Fax.: 7420015
- OUTLET : **Kenari Djaja Supermal,** LG 19 Lippo Village Karawaci, Tanggerang. Telp. 021-5462319

INGIN MENJADI PENGEMBANG

Saya belum berlangganan tetap, tapi selalu aktif setiap bulan membaca majalah *Properti Indonesia*. Saat ini saya ingin mencoba untuk mengembangkan lahan milik orangtua seluas 50 hektar guna kawasan permukiman. Apakah majalah *Properti Indonesia* bisa memberikan informasi bagaimana langkah-langkah yang saya tempuh untuk menjadi deve-loper/ pengembang?

Tarmidji BA.

Jala Pasar Ikan
Kodya Bengkulu

Untuk lebih detailnya, anda bisa menghubungi DPD REI Bengkulu.

BUTUH INFORMASI RSS

Munas Realestat Indonesia baru saja usai. Saya membaca, anggota REI saat ini sudah mencapai 2.100 pengembang. Tapi mengapa kita masih membaca berita tentang banyaknya suplai rumah yang belum memenuhi permintaan? Ambil contoh di daerah saya, Bekasi. Di kabupaten terdekat dengan Ibu Kota ini, sebenarnya suplai rumah cukup banyak. Sayangnya, kebanyakan rumah tersebut berkelas menengah atas, yang ditujukan untuk para pendatang, bukan penduduk lokal. Tak heran banyak rumah yang kosong alias tidak dihuni.

Sementara pembangunan RS dan RSS belum begitu banyak terdengar realisasinya. Kalaupun ada yang membangun (RSS), umumnya dijual untuk kalangan terbatas. Sehingga penduduk lokal yang sangat membutuhkan, tidak pernah mendapatkan informasi penjualannya. Setiap kami tanyakan pada pengembang, selalu dijawab sudah habis. Apakah penjualan RSS memang dilakukan dengan sembunyi-sembunyi?

Mudah-mudahan jeritan hati kami ini didengar oleh para penguasa untuk dijadikan masukan bagi pembangunan berikutnya.

Lucia
Jl Raya Tambun, Bekasi

JALAN PAMULANG CIPUTAT RUSAK BERAT

Setengah tahun silam, saya membeli rumah di satu realestat di kawasan Pamulang, Tangerang, Jawa Barat. Pada waktu itu, jalan raya yang menghubungkan Pamulang dan Ciputat masih mulus. Tapi diluar dugaan, ketika musim hujan tiba, jalan tersebut berubah menjadi kubangan-kubangan besar. Sehingga laju kendaraan menjadi tersendat, dan hampir sepanjang hari terjadi antrian kendaraan yang cukup panjang.

Jika Pemda Dati II Tangerang memang belum memiliki anggaran untuk memperbaiki jalan tersebut, mengapa tidak meminta bantuan kepada para pengembang yang tengah membangun di kawasan Pamulang. Seperti Vila Dago, Pamulang Vila, Vila Pamulang Mas, Geria Jakarta, dan Permata Pamulang. Saya yakin para pengembang realestat tersebut sangat berkepentingan dengan jalan yang panjangnya hanya sekitar 5 kilometer ini. Dan mungkin tidak keberatan bila masing-masing dibebani untuk menjaga ruas sepanjang 1 kilometer. Saya rasa juga akan mendongkrak angka penjualan kawasan perumahan di kawasan ini.

Hormat kami,
Eny Suryani, Pamulang

SENGKETA TANAH

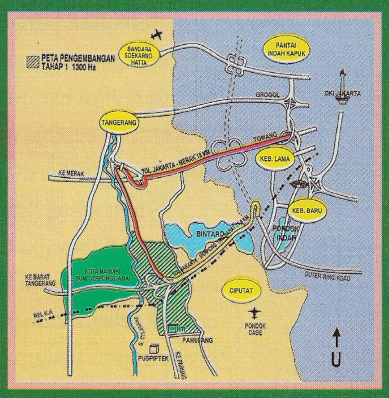
Beberapa kasus pertanahan makin marak saja di bisnis properti. Alangkah tepatnya seandainya majalah *Properti Indonesia* ikut pula mengembangkan informasi kepada pembaca dan mendudukkan porsi sebenarnya. Sebagai contoh, Saya ingin me-nyampaikan berita tentang suatu sengketa tanah yang terjadi di Depok. Tanah ini milik seorang anggota Ikatan Arsitek Indonesia (IAI) yang dibeli oleh beberapa sesama ang-gota IAI juga, serta beberapa rekan dari be-berapa ikatan profesi lainnya. Rencananya, tanah ini akan dikembangkan menjadi peru-mahan. Namun sampai sekarang belum ada realisasinya, dan si pemegang uang terkesan melarikan diri. Atas nama beberapa "peme-gang saham" atas tanah ini, kami sudah me-lakukan pendekatan musyawarah, tapi tidak ada hasilnya. Persoalannya, hal ini sudah berlangsung selama 9 tahun. Terimakasih atas perhatian Redaksi.

Nama dan alamat ada pada Redaksi.

DIREKSI DAN SELURUH JAJARAN GRUP
PROPERTI INDONESIA
Mengucapkan Selamat
KEPADA
DPP REI 1995 - 1998
DIBAWAH PIMPINAN
IR. EDWIN KAWILARANG

IMPIAN MENJADI KENYATAAN

Menikmati begitu banyak fasilitas dalam satu kawasan pemukiman, bukan lagi sekedar impian. Kini di Kota Mandiri Bumi Serpong Damai Anda dapat mewujudkan semua yang Anda impikan selama ini, dari padang Golf 18 hole karya Jack Nicklaus, Kolam renang ukuran Olympic, Lintasan Jogging, Lapangan tenis, Wisma klub, Taman TeknoBSD, BSD Plaza, BSD 21, Santa Ursula II dan Al Azhar BSD, Rumah Sakit, Sarana Peribadatan, Jaringan air bersih, Jaringan Telpon dengan STO Lengkong, Pos-pos Keamanan, Kebun Pembibitan. Raih sekarang juga kenyataan di hadapan Anda, bersama lebih dari 17.000 Penduduk Kehormatan Bumi Serpong Damai.



BSD
KOTA MANDIRI
Jl.Raya Serpong Sektor IV
Bumi Serpong Damai Tangerang
Telp.(021) 5370001
Fax.(021) 5370002-03

Anggota SANG PELOPOR

PROPERTI
INDONESIA

Ketua Dewan Pembina :
Ir. Akbar Tandjung

Anggota Dewan Pembina :
Widigdo Sukarman SE, MA, MPA,
Asmuadji, Ir. Srijono, Ir. Edwin Kawilarang

Pemimpin Umum/Pemimpin Redaksi :
Drs. Antony Zeidra Abidin

Wkl. Pemimpin Umum :
Musfihin Dahlan

Pemimpin Perusahaan :
Said Mustafa

Wakil Pemimpin Perusahaan :
M. Ramli

Redaktur Pelaksana:
Bambang Budiono

Wakil Redaktur Pelaksana:
Indra Utama

Redaktur :
Herman Syahara, Pria Takari Utama,
Budoyo Pracahyo

Redaktur Tamu
dr. Rohsiswatmo, B. Bailey

Staf Redaksi :
Joko Yuwono, Hadi Prasojo,
Zornia, Widayat, Tjatursari S.

Fotografer :
Tatan Rustandi, Mita Bintarti

Konsultan Desain
Suprobo

Sekretaris Redaksi:
Khairul Azhar

Pracetak :
Musrad Habib (Kordinator), Arwan

Iklan/Promosi:
Andries M. Halim (Kabag),
Eka S. Hiskia, Ade S. Wonggo, U. Sumantri D.

Sirkulasi :
Arwani, Taswin Tandjung

Penerbit :
PT. InfoPapan Press.
SIUPP: 293/SK/MENPEN/D.1/1994
ISSN 0853 - 9995

Alamat :
Bungur Grand Centre Blok A-2,
Jl. Ciputat Raya 4 - 6,
Kebayoran Lama, Jakarta 12240.
Telepon : (021)7255315 (Hunting), 7253470 - 1
Fax. (021) 7247203
Jakarta Design Centre Lt. 5 SR.08/21,
Jl. Jend. Gatot Subroto No. 53, Slipi, Jakarta 10260,
Telp. (021) 5304580, **Fax.** 5304579.

Rekening Bank No : 014.G.0000547.K
Bank Tabungan Negara, Cabang Jakarta - Harmoni.

Percetakan : PT. Indoasia Santosalestari

Konsep Produk

Kesibukan di lingkungan Grup Properti Indonesia pada paruh pertama Desember lalu agak meningkat dari biasanya. *Pertama*, karena kami berupaya agar majalah ini dapat terbit lebih awal, sehingga dapat menemani Anda dalam berlibur akhir tahun. *Kedua*, seperti yang lazim dilakukan di hampir semua perusahaan pada setiap akhir tahun, kami juga harus menyusun rencana kerja setahun ke depan.

Bertempat di Hotel Horison Bekasi, selama tiga hari, kami membahas banyak masukan sebagai dasar penyusunan rencana kerja 1996 itu. Semua saran dan kritik yang kami terima dari narasumber, pemasang iklan dan biro-biro iklan, serta para pembaca setia *Properti Indonesia*, kami himpun sebagai bahan evaluasi. Suasana pembahasan berlangsung hangat, masing-masing bagian saling mengoreksi kelemahannya, hingga ada yang nyaris lupa dengan kekuatan yang dimilikinya selama ini.

Pembaca. Beberapa fenomena menarik muncul dalam dunia realestat Indonesia pada tahun lalu. Ada yang negatip seperti kasus-kasus rumah fiktif yang jumlahnya meningkat. Banyak juga yang positip, seperti makin inovatifnya konsep-konsep pembangunan dan pemasaran yang dilakukan para pengembang. Semua itu merupakan bagian dari proses pendewasaan industri realestat di negeri ini, yang relatif masih baru dibanding di beberapa negara maju.

Dalam situasi yang dinamis inilah, *Properti Indonesia* akan terus memantapkan perannya dalam menjembatani kepentingan konsumen, pelaku bisnis properti, dan semua pihak yang terkait dengan sektor ini.

SUASANA RAPAT KERJA GRUP PROPERTI INDONESIA, DI HOTEL HORISON BEKASI

Untuk itulah, sebagai bagian dari penyempurnaan konsep produk majalah ini, kami telah merumuskan sejumlah rubrik baru yang dapat Anda simak mulai bulan Februari mendatang, yang bertepatan dengan usia dua tahun *Properti Indonesia*.

Pembaca yang budiman. Rencana kerja yang kami susun itu, juga dikaitkan dengan berbagai prediksi dan analisa tentang situasi tahun 1996 mendatang.

Sebagian pengamat memperkirakan, kondisi tahun depan kurang menggembirakan terutama bagi beberapa subsektor properti. Tapi banyak pula yang optimis karena pertumbuhan ekonomi kita diproyeksikan masih akan di atas 7%. Selain itu, pasok beberapa subsektor properti masih sangat tertinggal dibandingkan dengan kebutuhannya. Jadi, prospek satu proyek akhirnya terpulang kepada konsep produknya itu sendiri.

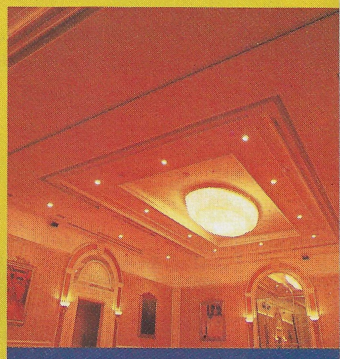
Kami sendiri termasuk yang optimis bahwa bisnis properti tahun depan masih tetap cerah. Di beberapa daerah, seperti diperkirakan banyak kalangan, malah akan terjadi pertumbuhan lebih besar dari tahun-tahun sebelumnya. Karena itulah, kami merencanakan untuk memperluas jaringan distribusi majalah *Properti Indonesia*, dan meluncurkan sejumlah produk baru yang pada saatnya nanti akan kami sampaikan kepada para pembaca ■

JAYABOARD

PILIHAN PERTAMA DI INDONESIA...

Pavillion Park Apartment Jakarta.

SHANGRI-LA Hotel Jakarta
Lobby Lounge Ceiling.



SHANGRI-LA Hotel Jakarta
Grand Ball-room.

... untuk Gaya Hidup Modern.

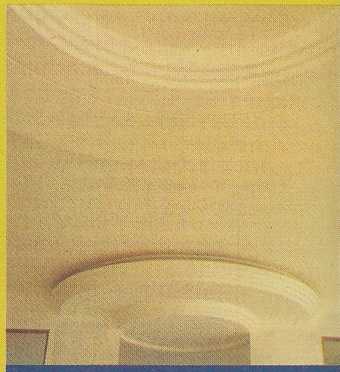
JAYABOARD, *plasterboard bermutu hasil olahan mesin yang diproduksi dalam bentuk lembaran dari bahan gipsum tahan api dan dilapisi karton tipis (Linier board).*

JAYABOARD, *design contemporer dapat terwujud sesuai dengan keinginan artistik Anda.*

JAYABOARD, *memberi keamanan serta kenyamanan bagi Anda sekeluarga sesuai Gaya Hidup Modern.*

jayaboard

PILIHAN PERTAMA DI INDONESIA

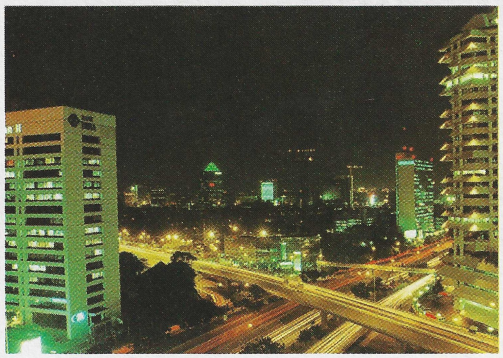


Contemporary JAYABOARD
Ceiling, Residential Dwelling
Jakarta.

Perwakilan Jakarta : *Jl. Agung Timur IX Blok N3 No. 3 - 4. Sunter Agung, Jakarta 14350, Ph. 6511815 (Hunting), Fax. 6514483*
Kantor Pusat & Pabrik : *Jl. Prof. Dr. Moh. Yamin (LIK) Desa Roomo - Kec. Manyar Gresik 61151 POBOX 167, Gresik.*
Ph. (031) 984955 Hunting 985501-4 Fax. (031) 984954.

PROPERTI INDONESIA

Edisi Januari 1996
Desain Cover: *Suprobo*
Foto: *Mita Binarti*



LIPUTAN UTAMA

Peluang di Tengah Uang Ketat 22

Di tengah imbauan Bank Indonesia, agar perbankan dalam negeri membatasi kredit ke sektor properti, para pelaku bisnis properti tetap optimis memandang situasi tahun depan. Untuk menjaga arus kas, sejumlah pengembang berlomba membangun rumah tipe kecil. Bagaimana nasib proyek-proyek mega properti? Apa yang perlu dicermati konsumen dalam situasi persaingan yang makin ketat?

LIPUTAN KHUSUS

Persaingan Ketat Cat-cat Dekoratif 64

Permintaan cat dekoratif diperkirakan akan meledak. Sejumlah pabrik baru segera beroperasi. Investor harus tetap hati-hati.

TOKOH : EDDY KUNTADI

Pertemanan Adalah Aset Saya 68

Berawal dari sebuah biro konsultan arsitek, aktivis berbagai organisasi kepemudaan ini, kini memimpin 13 perusahaan di bawah bendera Grup Daksa. Jaringan usahanya terentang dari sektor properti, transportasi, perikanan, hingga media massa. "Pertemanan adalah aset saya," ujar Eddy tentang kiat bisnisnya.

GAYA HIDUP: RATIH SANGGARWATI

Rumah Kreatif Ratih Sanggarwati 76

Punya rumah mulanya hanya berharap karena ejekan teman-teman. Kini rumah itu bagi Ratih Sanggarwati menjadi tempat untuk pulang dan sarana menyalurkan kreativitas

LAHAN

Menelusuri Jejak Langkah *Ruilslag* 90

Makin banyak lahan milik negara yang ditukar bangun (ruilslag) ke swasta. Perburuan lahan murah ini semakin menggejala ke daerah.

Properti Spot 10

Nasional 18
- *Edwin Mengejar Target RSS*

Liputan Utama 24
- *Di bawah Bayang-bayang Uang Ketat*
- *Wawancara Soedradjad Djiwandono (Bank)*
- *Menanti Lampu Hijau Dari Lapangan Banteng (TPKP)*
- *Sudah Dinanti Sembilan Tahun*
- *Berharap Pada Investor Asing*
- *Belajar Dari Kasus Rumah Fiktif*
- Boom *Rumah Tipe Kecil*
- *Wawancara Tanto Kurniawan (Perumahan)*
- *Masih Dibelit Kelebihan Pasok*
- *Wawancara Hendro Gondokusumo (Perkantoran)*
- *Peluang di Wilayah Pertumbuhan (Hotel dan Resor)*
- *Tahun Ujian Raksasa Mal*
- *Wawancara Fadjraa Oemar (Pusat Perbelanjaan)*
- *Menunggu Pasar Kembali Pulih (Apartemen)*
- *Bakal Terdorong Gelombang Relokasi*
- *Wawancara Halim Shahab (Kawasan Industri)*
- *Si Kecil Yang Tetap Dicari (Rumah Bandar)*
- *Primadona di Area Pertumbuhan (Ruko)*
- *Properti 1996: Perspektif Makro Ekonomi (Opini)*
- *Wawancara Feng Shui: Suhu Kwan Lukito, DR. Mauro Rahardjo*

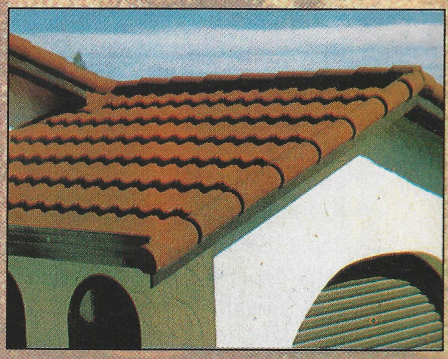
Proper 97

English Section 100
- *Year Of Cooling Down*

HANYA GENTENG DECRABOND !

Yang Telah Mendapat Pengakuan Mutu Secara Internasional
Dengan Memperoleh **SERTIFIKAT ISO 9001**

DECRABOND
ROOFING SYSTEM



Pastikan, bahwa rumah Anda memakai genteng **DECRABOND**. Karena **DECRABOND** diimpor dari **CARTER HOLT HARVEY ROOFING NEW ZEALAND**. **DECRABOND** terbuat dari bahan **Zinc Aluminium, anti pecah, anti bocor dan ringan hanya 7 kg/m2** (sangat ekonomis karena menghemat konstruksi atap dan fondasi), namun jauh lebih kokoh dari genteng beton. Genteng **DECRABOND** begitu **kokoh dan kuat, karena dilapisi "epoxy" untuk anti karat** dan acrylic yang juga menjadikan genteng **DECRABOND tahan lama, rapih dan mudah** dalam pemasangannya. Tersedia dalam **10 warna pilihan**, salah satunya pasti sesuai dengan **Arsitektur Rumah Idaman Anda.**

*** Dijamin tidak bocor**

SANDJAJA
Rumah Idaman Anda

PT SANDJAJA GRAHA SARANA
SANDJAJA BUILDING : Jl. Hayam Wuruk No. 1-R
P.O. BOX 1088, Jakarta 10120, Indonesia Tel. (021) 3805599 (40Lines)
Fax : (021) 3809653, 3840207, 3868290

Segmentasi Pasar Properti

Penawaran berlimpah dan persaingan yang ketat membuat para pengembang properti harus mencari strategi jitu guna mengatasi kejenuhan pasar. Salah satunya adalah dengan membuat segmentasi pasar. Inilah pokok pembicaraan dalam Seminar dan Diskusi 'New Trends: Lifestyle and Feng Shui'. Seminar ini mengundang dua pembicara, yaitu Herman Willianto Ph.D, Direktur Pusat Studi Lingkungan dan Gaya Hidup, serta ahli Feng Shui Dr. Mauro P. Rahardjo.

Menurut Herman, pola hidup bisa menjadi acuan dalam perencanaan dan pemasaran *real estate*. Sesuai dengan penelitiannya di Bandung, *lifestyle* itu bisa diidentifikasikan menjadi 9 kelompok. Mereka adalah Priyayi Profesional Senior, Pasangan Profesional, Profesional Pemula, Pensiunan Pengusaha, Pengusaha Mapan, Pengusaha Modern, Profesional Konservatif, dan Pekerja Informal Tradisional.

Konsep ini dikemukakan oleh Alfred Adler (bapak psikologi individual) dan Max Weber (pakar sosiologi) awal abad ke-20. Dan Jonathan Robbin memeloporinya untuk dapat diterapkan dalam pemasaran tahun 1974. "Konsep ini yang melahirkan dan mempopulerkan kelompok *yuppies (young urban professionals)* di Amerika Serikat," ujar Herman.

Selain pemakaian konsep pola hidup, penggunaan Feng Shui juga menjadi trend kelompok tertentu. Mauro mengatakan, pembahasan kali ini lebih ditekankan pada aspek rasional yang berhubungan dengan properti. Meski tidak berbau paranormal, konsep Feng Shui (atau Hong Shui) ini ternyata cukup ampuh. "Banyak yang memakai Feng Shui, walau kebanyakan sebenarnya tidak mempercayainya," ungkap Mauro ■

NIA

Bahan Papan Tahan Gempa

Berada di antara pertemuan dua rangkaian pegunungan berapi dunia–Sirkum Asia dan sirkum Pasifik–membuat Indonesia termasuk negara rawan gempa. Menurut Badan Meteorologi dan Geofisika, Jakarta potensial untuk getaran-getaran kecil dengan intensitas sekitar MMI 2 dan 3. Namun getaran-getaran kecil itu cukup untuk membuat keretakan kecil dan menggoyang Jakarta yang dipenuhi gedung pencakar langit.

Karena itu, diperlukan untuk memakai bahan yang dapat mengurangi beban arah samping (*latheral loads*) yang ditimbulkan gempa bumi. PT Petrojaya Boral Plasterboard, sebuah perusahaan penghasil partisi *plasterboard* joint venture dengan Australia, akhir tahun lalu mengadakan pengujian keunggulan-keunggulan yang ditawarkan oleh partisi *plasterboard*. Pengujian ini ditinjau dari segi teknologi seismik dibanding produk sejenis.

Proyek penelitiannya dinamakan "Project X"–karena bersifat rahasia–dan studi perbandingannya adalah sebuah proyek apartemen di Surabaya berlantai 19. "Dari segi biaya, partisi ini cocok dan efektif untuk bangunan tinggi, termasuk apartemen," jelas Brett A. Rice, *Technical Development Manager* PT Petrojaya Boral Plasterboard. "Dengan menggunakan partisi ringan ini, ketinggian yang dicapai hingga 50-60 lantai atau 450 meter," tambahnya.

Segala hal yang berkaitan dengan penelitian itu dipresentasikan dalam Seminar *The Advantages of Light Weight Partitioning for Structural Seismic Design "Project X"*. Seminar ini menghadirkan pembicara dari Selandia Baru, Indonesia, dan Australia. Mereka adalah David Dowrick, seorang pakar peneliti rekayasa gempa, Gideon Hadi Kusuma dari Benjamin Gideon Associates, Peter Fels dari Boral Asia, dan Victor Avrutis dari Boral Australian Gypsum.

"Seminar ini diadakan untuk membuka mata para pembeli gedung, arsitek dan desainer rumah secara umum untuk memanfaatkan bahan yang masih relatif baru untuk kita," ujar Dr. Ir. Wiratman Wangsadinata, salah seorang pakar konstruksi Indonesia. Ia juga menjadi pemandu seminar berbahasa gado-gado Indonesia dan Inggris yang dipadati peserta itu. Namun sebagai bahan RS/RSS di daerah rawan gempa, menurut Wiratman partisi plasterboard,"Mungkin masih relatif mahal." ■

NIA

SUMARDI

*MENPERA **AKBAR TANDJUNG** MELETAKAN BATU PERTAMA PEMBANGUNAN FASOSUM PERUMAHAN KARAWANG BARU*

Menpera Resmikan RS dan RSS di Karawang

Satu lagi bukti bahwa pengembang sangat memperhatikan pembangunan rumah sederhana dan sangat sederhana bagi masyarakat berpenghasilan rendah. PT Adyaesta Ciptatama (AC), pengembang perumahan Karawang Baru di desa Karang Anyar, Kabupaten Karawang, Jawa Barat, pada awal bulan Desember yang lalu memulai pembangunan tahap pertama RS dan RSS yang diresmikan oleh Menpera Akbar Tandjung.

Menurut Johnny Wijaya, Direktur Utama PT AC, dalam tahap pertama ini pihaknya akan membangun sejumlah 3413 unit RS dan RSS. "Untuk fasilitas sosial dan fasilitas umum kita akan bangun ter-

GRUP CIPUTRA

CITRARAYA

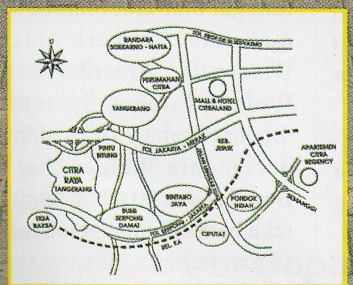
KOTA NUANSA SENI

SARANA DAN FASILITAS DI CITRARAYA TELAH TERWUJUD

Rumah Toko yang sudah buka

Ruang Pameran

Sarana Pendidikan Taman Bermain & TK Mutiara



Kantor Pemasaran:

CitraRaya
(keluar pintu tol Bitung)
Jl. Raya Serang Km. 14,7 Tangerang,
Telepon 5960888, Faksimili: 5961832/3

Mal CitraLand Lt. Dasar 44-45, Jakarta
11470, Telepon 5606393, Faksimili: 5669757

Star Mart
TOKO SWALAYAN

Sarana Kebutuhan sehari-hari

lebih dahulu," kata Johnny.

Pada kesempatan itu, dalam sambutannya Menpera mengatakan, bahwa kebutuhan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah masih sangat besar dan riil. Oleh karena itu pemerintah selalu mendorong kepada pelaku pembangunan perumahan untuk terus melakukan pembangunan rumah-rumah sederhana sebagaimana konsep hunian berimbang 1:3:6. "Saya berharap pembangunan RS dan RSS akan terus ditingkatkan, apalagi di Karawang masih banyak yang membutuhkan dan juga untuk mengantisipasi pertumbuhan industri di daerah ini," ungkap menpera.

Hadir dalam kesempatan acara ini Bupati Karawang, Bupati Purwakarta, pejabat dari BTN setempat serta pejabat terkait lainnya. Dalam sambutannya Bupati Karawang, Sumarno S, mengatakan bahwa kebutuhan rumah di daerahnya masih sangat besar karena merupakan kawasan industri. Dari data yang ada di kabupaten Purwakarta terdapat 1,7 juta karyawan perusahaan swasta."Apabila separoh dari karyawan masih membutuhkan rumah, berarti baru 10% yang bisa mendapatkan rumah yang dibangun oleh pengembang," kata Sumarno ■

WID

Program MLS dari AREBI

Dalam rangka ulang tahunnya yang ke-3, akhir tahun lalu, Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI) menyelenggarakan serangkaian acara di Hotel Sahid Lippo Cikarang. Kegiatan tersebut antara lain diskusi panel, peluncuran perdana program pelatihan serta perkenalan sistem *Multiple Listing Service* (MLS)."Biar masyarakat paham bahwa kami profesional dan sangat berbeda dengan kegiatan para calo yang dikenal selama ini," ungkap Cynthia G. Sonneville, Ketua Umum AREBI.

Dengan menggunakan program MLS, menurut penasehat AREBI, Ir Sutrisno Santoso, nantinya semua informasi pemasaran baik penawaran maupun permintaan akan masuk ke dalam suatu sentral informasi. Masyarakat akan lebih mudah apabila ingin membutuhkan informasi tentang properti yang mereka inginkan. Apabila ada satu produk yang akan dipasarkan, semua anggota AREBI boleh ikut memasarkannya dengan sistem fee yang berimbang. "Dengan sistem ini diharapkan kegiatan pemasaran akan lebih cepat dan mudah," ungkap Suharto.

Dalam program pelatihan yang akan diselenggarakan mulai maret 1996, Kepala Bidang Pendidikan dan Pelatihan AREBI, Petrus Rudi mengharapkan nantinya anggota yang telah mengikuti program pelatihan akan lebih memahami manajemen agen pemasaran dan bisa lebih profesional. "Program ini juga terbuka bagi masyarakat umum yang berminat," kata Petrus. Untuk itu saat ini AREBI sedang mengupayakan sertifikasi bagi mereka yang lulus program tersebut dari instansi yang berwenang ■

WID

Bisnis Wisata Grup Daksa

Grup Daksa kini mulai melirik bisnis wisata. Awal Desember lalu, mereka meluncurkan proyek pertamanya di sektor wisata — resor Marina Anyer. Edy Kuntadi, Presdir Grup Daksa mengungkapkan, saat ini liburan sudah merupakan kebutuhan masyarakat. Untuk mengantisipasi kemacetan di Puncak dia melihat perlu dicarikan alternatif ke tempat lain. "Saya melihat laut mempunyai daya tarik tersendiri," ungkapnya.

Dalam memulai bisnis wisata, nantinya Grup Daksa akan membangun proyek dalam tiga tahap. Tahap pertama menggarap resor sebanyak 400 unit dengan total investasi 18 miliar rupiah. Dan sampai malam peluncuran ternyata minat masyarakat begitu besar. Ini dapat dilihat dari hasil penjualan sudah mencapai 198 unit. Di lokasi ini nantinya juga akan dilengkapi dengan lapangan golf dan sekaligus golf akademi, jet sky, banana boat, para sailing, dan water boom. Kemudian tahap kedua akan dibangun hotel wisata dan tahap ketiga akan mengembangkan wisata bahari.

Hadir dalam acara peluncuran perdana Resor Marina Anyer, Menpera Akbar Tanjung dan Menpora Hayono Isman. Menurut Akbar Tanjung, dipilihnya kawasan Anyer merupakan alternatif yang tepat karena kawasan puncak kini sudah padat. Dan yang lebih menguntungkan lagi, jaraknya tidak begitu jauh dari Jakarta. "Hanya satu setengah jam dari pintu tol Kebun Jeruk," Kata Akbar ■

WID

SUMARDI

PANEL DISKUSI AREBI
PERKENALKAN SISTEM MLS

Klub Kesehatan di Istana Sahid

Sahid Grup merambah ke usaha di bidang kesehatan. Lewat anak perusahaannya PT Sahid Inti Dinamika (SID), terbentuklah klub kesehatan dan kebugaran Weider Istana Sahid (WIS). PT SID bekerjasama dengan PT Ipsutama Fitness Supplier, distributor tunggal alat-alat olahraga dan makanan bermerk dagang *Weider* dari Amerika Serikat. Weider Fitness System ini dibentuk tahun 1936 oleh dua bersaudara Weider, Joe dan Ben. Selama 50 tahun lebih mereka berhasil mengembangkan sistem kebugaran yang terdiri

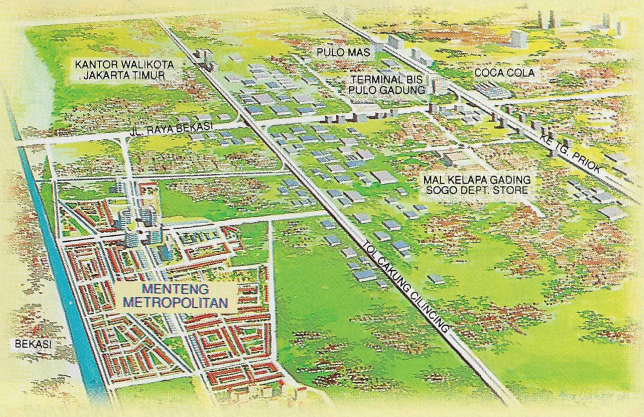
MENTENG METROPOLITAN

ASRI DAN SERASI

Lengkap dengan fasilitas kehidupan modern menjadikan semuanya lebih mudah, apalagi Menteng Metropolitan ada di Jakarta Timur.

Generasi pertama penghuni rumah serasi Menteng Metropolitan.

Kini Anda dapat tinggal di perumahan yang menyatukan arsitektur tropis dengan tata lingkungan asri. Tunggu apalagi, rumah-rumah sudah siap untuk dihuni.



Pengembang & Pemasar :

PT Metropolitan Development

Wisma Metropolitan I. Lt. 9. Jl. Jend. Sudirman Kav. 29-31.
Jakarta 12920. Tel: 525-4510, 525-3413. Lokasi: 461-0702.

Metropolitan Land

Anggota SANG PELOPOR

dari unsur hiburan dan keamanan yang diakui dunia.

Klub ini menempati ruang latih dan terapi seluas 750 M^2. Ini merupakan ruang latihan kebugaran terbesar di Indonesia saat ini. Bersama kolam renang dan lapangan tenis, luas totalnya 2.200 M^2. Klub WIS merupakan klub pertama di Indonesia yang menerapkan konsep latihan program perorangan (*personalized training programme*). "Artinya, *intake* dan *output* kalori dapat diatur," jelas Dr. Suharto, Direktur Konsultan Kesehatan Klub WIS.

Selain program kesehatan yang dipandu oleh para konsultan kesehatan, klub WIS juga memiliki fasilitas-fasilitas canggih pertama di Indonesia. Seperti Cardio-Fitness Theater berteknologi CPR (*constant pulse rate training*), yang mengatur porsi latihan sesuai kekuatan jantung. Investasi total (sekaligus peralatan interior dan perlengkapan) berjumlah US$1,5 juta. "*Break even point* diharapkan mencapai 4 tahun, atau maksimal 5 tahun," ungkap Exacty B. Sryantoro, Direktur Keanggotaan.

Dengan menyulut obor dalam suasana dewa-dewi Yunani, Menpora Hayono Isman meresmikan klub yang menargetkan anggota 3.500—4.000 per tahun ini. Mendaftar di bulan Desember berarti menyisihkan 20 persen dari *joining fee* untuk disumbangkan kepada Yayasan Kanker Indonesia. Stephen Tjandra, Direktur Klub WIS, optimis dengan klub ini. "Dengan fasilitas yang kami berikan, tingkat persaingan bukan masalah," ujar Stephen ■ *NIA*

Kasiba Untuk Pengembangan Kota

Sebagai suatu sumber daya untuk mengakomodasikan berbagai kebutuhan dalam pembangunan, tanah tidak pernah bertambah luas. Namun harganya terus meningkat, karena permintaan pun semakin deras. Pemerintah berupaya menyiapkan suatu sistem penyediaan tanah yang dapat mengantisipasi berbagai kebutuhan, terutama pengembangan pembangunan perkotaan berskala besar. Misalnya untuk superblok atau kota baru. Kawasan yang disiapkan ini dikenal sebagai Kawasan Siap Bangun (Kasiba).

Sebuah seminar mengenai Kasiba baru-baru ini diselenggarakan oleh Kantor Menpera dan Perum Perumnas bekerja-sama dengan Japan International Cooperation Agency (JICA). Seminar dalam dua bahasa ini memaparkan Kasiba di Indonesia, dibandingkan dengan kasus serupa di Jepang. Selain dari pihak JICA, dilengkapi pula oleh pembicara-pembicara dari Departemen PU, Perum Perumnas, kalangan akademis, dan para profesional.

Salah seorang pembicara, Prof. Dr. Ir. M. Danisworo, guru besar arsitektur dan *urban design* ITB, mengatakan, kota-kota baru yang ada di Indonesia belum berciri Indonesia. Demikian pula dengan superblok. Tapi, "Saya tidak setuju superblok identik dengan kemewahan," ujar Danisworo. Ide dasar superblok sendiri lahir 70 tahun lalu di Amerika Serikat guna menyediakan perumahan rakyat. Danisworo juga menambahkan, bahwa "Isu-isu lingkungan sangat kuat untuk perkembangan perkotaan di tahun-tahun mendatang"■

NIA

Tiang Pancang Puri Kemayoran

Berbunyinya sirene dibarengi dengan kembang api dan pelepasan balon, dimulailah pembangunan kompleks apartemen Puri Kemayoran. Kompleks apartemen seluas 3,38 hektar ini terletak di Jalan Landas Pacu Selatan, Kota Baru Bandar Kemayoran, Jakarta. Dibangun oleh pengembang PT Elok Abadi (EA) bekerjasama dengan Perum-Perumnas. Apartemen ini dimaksudkan sebagai sarana hunian yang berkualitas dan terjangkau. Selain itu tentu berlokasi di lingkungan yang prima, aman, dan nyaman. "Lokasi memang yang terpenting," ujar Cahyadi Ku-mala, Wakil Presiden Komisaris PT EA. "Selain itu pasar kita bukan untuk yang investasi, tapi khusus ditujukan untuk pemakai," jelasnya lagi.

Peresmian tiang pancang ini merupakan pembangunan tahap I kompleks apartemen ini, sebanyak dua menara dengan tinggi 26 lantai. Dua menara ini berjumlah 466 unit, terdiri dari enam tipe, yaitu tipe Studio, 1 ka-mar, 2 kamar, 3 kamar, *townhouse*, *suite*, dan *penthouse*. Target konsumen adalah golongan menengah, terutama pasangan muda, profesional muda, dan mahasiswa yang kuliah di sekitar Kemayoran.

Pembiayaan untuk dua menara ini berasal dari BTN. "Investasinya sekitar Rp200 miliar. Karena menaranya ada 8, jadi rata-arata 1 menara Rp25 miliar," jelas Bambang Trihatmojo, Presiden Komisaris PT EA.

Diresmikan oleh Menpera Akbar Tandjung, Mensekneg Moerdiono selaku Ketua BPKK, dan Wagub I DKI Tubagus Rais, acara ini dimeriahkan pula dengan hiburan musik. Antara lain oleh duet dadakan Moerdiono dengan penyanyi Yuni Shara ■ *NIA*

SUWARDI

*MENPERA **AKBAR TANDJUNG** DAN KETUA BPKK MOERDIONO SAAT MERSMIKAN PEMBANGUNAN PROYEK-PROYEK APARTEMEN PURI KEMAYORAN*

PT ICI PAINTS INDONESIA

Mengucapkan

Selamat

ATAS TERPILIHNYA

BAPAK

EDWIN KAWILARANG

SEBAGAI KETUA DPP-REI

PERIODE 1995 - 1998

ICI

PT ICI PAINTS INDONESIA

ICI Dulux®

Catylac® CAT TEMBOK

Glidden

Contract Emulsion

MAXILITE® EMULSION PAINTS

Panitia Penyelengg
mengucapkan terima kasih sel

MUSYAWARAH
REAL ESTA

10 - 14 Des
Jakarta Conve

PT CITRALAND ESTATE	**PT BUMI SERPONG DAMAI**
MODERN LAND	**LIPPO LAND**
PT CSR PRIMA KARYA P. BOARD	PT SURYA TOTO INDONESIA
BANK TABUNGAN NEGARA	JAYA REAL PROPERTY
PT DEBINDO ADHISWATI	PT NUSA RAYA CIPTA
PT KEMANG PRATAMA	PT TIGA SAKTI PERKASA
PT TOTAL BANGUN PERSADA	PT KWARTA TANGGA GRIYA
PT BANGUN CIPTA PRATAMA	PT BUMI SANTOSA DWI AGUNG
PT MONIER INDONESIA	PT KIA
TATA MULIA N	PT JAYA TEKNIK INDONESIA
PT INDOCON BUANA PERKASA	PT SARANA KERAMINDO INDAH
PT BANK PAPAN SEJAHTERA	PT MULIA INDUSTRINDO

a Munas ke-8 REI
ar-besarnya atas partisipasi dalam

NASIONAL KE-8
T INDONESIA

nber 1995
ion Centre

PT BARDIE PURITAMA	PT PUTRA ALVITA PRATAMA
PT MEGA KUNINGAN	PT KURIPAN RAYA
PT SATYA LANGGGENG SENTOSA	PT CITRA INDRALOKA PURI
PT JAKARTA BARU METROPOLITAN	PT AD HOUSE PRIMACIPTA
PHILIP RALIN ELECTRONIC	PT PESAT MAS
PT LAUTAN TEDUH BERLIAN	PT PUTRA DUTA ANGGADA
PT DWI DARA	PT ANEKA MAJU TERUS
CV MOWILEX	PT DIMENSI ENGINERING CONT.
PT TRIMATRA TATAGRAHA	PT CENGKARENG PERMAI
CV DUTA CHEMICAL	BANK BIRA
PT LAUTAN BERLIAN	PT JAWA POS
BISNIS INDONESIA	MEDIA INDONESIA

REI

Edwin Mengejar Target RSS

Ir. Alexander Edwin Kawilarang mencanangkan dua target DPP REI 1995-1998: memantapkan kemitraan dengan Pemerintah untuk mendorong realisasi RS dan RSS, serta meningkatkan profesionalisme dan etik bisnis anggota.

Seperti sudah diperkirakan jauh-jauh hari sebelumnya, Munas Realestat Indonesia (REI) ke-8 yang berlangsung di Balai Sidang Jakarta pada 11-14 Desember lalu, akhirnya memilih secara aklamasi Edwin Kawilarang sebagai Ketua Umum DPP REI 1995-1998.

Terpilihnya Edwin sekaligus memperteguh tradisi yang selama ini berlaku di asosiasi perusahaan realestat itu, bahwa posisi Ketua Umum DPP REI hanya boleh dijabat satu periode. Sebelum dan selama Munas berlangsung, memang ada keinginan dari beberapa DPD REI untuk memilih kembali Enggartiasto Lukita, Ketua Umum DPP REI 1992-1995. Tapi suara yang menghendaki hal itu, ternyata kalah jauh dibandingkan dengan yang menginginkan agar tradisi lama dipertahankan. Dalam acara pemandangan umum yang disampaikan para Ketua DPD REI, Edwin yang pada DPP REI 1992-1995 menjabat sebagai sekjen, didukung 25 DPD.

Munas REI kali ini, yang dibuka Wapres Try Sutrisno, terasa lebih marak dibandingkan Munas-munas sebelumnya. Jumlah pesertanya mencapai 800, yang mewakili 27 DPD dan unsur-unsur lain. Jumlah DPD yang sudah mencakup seluruh propinsi di Indonesia itu, merupakan peningkatan yang berarti, karena pada tahun 1992 jumlah DPD REI baru 14. Dalam hal keanggotaan juga terjadi peningkatan cukup besar, dari 884 pada tahun 1992 menjadi 2110 hingga Oktober lalu.

Karena adanya pembengkakan dalam keanggotaan dan jajaran DPD itulah, komposisi DPP REI 1995-1998 juga dibuat lebih besar. Untuk membantu tugas-tugas ketua umum misalnya, dibentuk tiga wakil ketua umum yang dipercayakan kepada Ir. Suharsojo, Ir. Herman Sudarsono, dan Ir. Budiarsa Sastrawinata. Masing-masing ditugasi untuk melakukan koordinasi wilayah Indonesia Barat, Tengah dan Timur. Posisi sekjen dijabat Ir. Agusman Effendi, sedangkan Bendahara Umum tetap dijabat Umar Hartadinata. Di jajaran ketua bidang juga ada penambahan, dari 8 menjadi 16 kompartemen, yang membawahi 26 departemen.

EDWIN KAWILARANG
MEMANTAPKAN KEMITRAAN

Selain penyempurnaan struktur organisasi, Munas REI lalu juga mencatat beberapa keputusan penting. Antara lain, nama Real Estate Indonesia diubah menjadi Realestat Indonesia sesuai dengan panduan dari Pusat Pembinaan Bahasa Indonesia. Lalu, masa periode DPP diperpanjang menjadi 5 tahun, yang akan berlaku mulai 1998.

Menurut Edwin, pembengkakan struktur organisasi itu merupakan konsekwensi dari bertambahnya jumlah anggota dan DPD. Selain itu, masalah-masalah yang dihadapi REI juga makin kompleks, seiring dengan dinamika yang berkembang di sektor realestat. Melalui komposisi organisasi yang besar itu, Edwin berharap, pembinaan anggota dapat ditingkatkan antara lain melalui kemitraan pengembang besar dan kecil sesama anggota REI. Baik menyangkut profesionalisme, maupun etik bisnisnya.

Kemitraan dengan pemerintah, baik di tingkat pusat maupun Pemda Tingkat I dan II, menurutnya, juga akan makin ditingkatkan dalam periode kepengurusannya. Terutama untuk mendorong realisasi pembangunan RS dan RSS. "Sektor realestat ini terkait dengan banyak sektor lain. Kemitraan akan menjadi kunci untuk menghadapi tantangan yang ada." Selain itu, ujar Edwin, Pemerintah melalui Kantor Menpera sudah begitu banyak membantu para anggota REI. "Sebaliknya, REI tentu harus mendukung program-program Kantor Menpera." Dengan jumlah anggota yang meningkat, Edwin yakin sisa target 133.078 unit RS dan RSS yang menjadi komitmen REI dalam Repelita VI ini akan terlampaui ■ *BB*

PERESMIAN MASSAL RS/RSS

Momentum di Penghujung Tahun

Realisasi pembangunan RS dan RSS pada dua tahun pertama Repelita VI mencapai 241.002 unit, jauh lebih besar dari yang ditargetkan. Presiden Soeharto menginstruksikan para pengembang untuk melaksanakan konsep pembangunan 1:3:6. Seluruh jajaran Pemda juga diminta untuk mengefektifkan fungsi pemantauan dan pengendalian di bidang pembangunan perumahan melalui BP4D.

Tanggal 30 November lalu, Presiden Soeharto meresmikan penggunaan rumah susun murah yang dibangun Perum Perumnas di Cengkareng, Jakarta Barat. Ini adalah rumah susun murah ketiga yang diresmikan Presiden Soeharto sepanjang tahun ini. Tapi yang membuat acara ini istimewa dibanding peresmian dua rumah susun murah sebelumnya, adalah karena acara ini merupakan simbolis dari peresmian massal rumah sederhana (RS), rumah sangat sederhana (RSS), dan rumah susun murah (RSM) di 180 Dati II seluruh Indonesia yang jumlahnya mencapai 241.002 unit.

Realisasi pembangunan RS, RSS dan RSM sebesar itu, merupakan prestasi cukup penting karena melampaui target yang ditetapkan pemerintah pada dua tahun pertama Repelita VI ini sebesar 200.000 unit. Apalagi, tahun kedua Repelita VI baru akan berakhir pada bulan Maret 1996 mendatang, sehingga rumah yang terbangun kemungkinan masih akan bertambah. Total target pembangunan RS/RSS sesuai buku Repelita VI adalah 500.000 unit, tapi mengingat kebutuhannya yang begitu besar, Kantor Menpera telah meminta komitmen REI, Perumnas dan lembaga-lembaga koperasi untuk meningkatkannya menjadi 600.000 unit.

Dari realisasi sebanyak 241.002 unit itu, para anggota Realestat Indonesia memberikan kontribusi paling besar, yakni 166.022 atau sekitar 57,64%. Perum Perumnas memasok 57.911 atau 24,68%, sedangkan sisanya merupakan kontribusi lembaga-lembaga koperasi yang bergerak di bidang pembangunan perumahan.

Untuk mendorong lebih lanjut pembangunan RS, RS dan RSM, Presiden Soeharto mengingatkan para pengembang untuk segera memenuhi ketentuan pembangunan rumah sesuai pola 1:3:6. Menurut Presiden, banyak pengembang besar hanya mau membangun rumah mewah dan rumah menengah di perkotaan dan mengabaikan pembangunan RS dan RSS. "Jika mereka terus membandel, Pemerintah tidak segan untuk menyita rumah mewah dan rumah menengah yang sudah mereka bangun itu," tegas Pak Harto.

Presiden menyadari bahwa untuk membangun RS dan RSS di sekitar perkotaan, bukan pekerjaan mudah karena

PRESIDEN SOEHARTO DIDAMPINGI MENPERA AKBAR TANDJUNG SAAT PERESMIAN MASSAL RS/RSS DI RUSUN PERUMNAS CENGKARENG

harga tanah terus meningkat. Tapi melalui konsep subsidi silang, menurutnya, para pengembang besar akan dapat merealisasikan pembangunan RS dan RSS yang menjadi kewajibannya. "Tanpa upaya seperti itu, mereka yang tidak berpenghasilan tinggi akan tinggal di wilayah kumuh yang tidak sehat."

Menpera Akbar Tandjung berharap, agar sanksi yang dikemukakan Presiden Soeharto bagi para pengembang yang tidak melaksanakan pola pembangunan 1:3:6 itu, tidak perlu sampai dilaksanakan. "Karena itu, alangkah baiknya kalau semua pengembang secara sadar melaksanakan ketentuan 1:3:6 tersebut," ujarnya.

Bagi para pengusaha besar yang tidak terbiasa membangun RS tipe kecil dan RSS, Akbar menyarankan, agar melakukan kemitraan dengan para pengusaha kecil. Caranya, antara lain dengan menyerahkan alokasi tanah bagi RS dan RSS itu kepada pengembang kecil dengan harga yang sesuai. Kalau perlu, tuturnya, tanah untuk RS dan RSS itu disubsidi oleh sebagian keuntungan dari penjualan rumah mewah dan rumah menengah yang mereka bangun. "Dengan demikian, para pengusaha besar turut pula mengembangkan para pengusaha kecil."

Akbar Tandjung mengungkapkan, ia telah mengunjungi dan meresmikan sejumlah pembangunan RS/RSS yang dilakukan pengembang besar. "Tapi apakah sudah sesuai atau tidak dengan pola 1:3:6, Kantor Menpera akan terus melakukan pemantauan," ujarnya.

Lembaga yang akan digunakan untuk itu adalah BKP4N (Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional), dengan pelaksana operasionalnya adalah para Bupati dan Walikota yang menjadi Ketua BP4D di daerah masing-masing.

Dalam kaitan tersebut, saat mela-

PEMBANGUNAN PERUMAHAN DARI PELITA II - PELITA VI

	Perumnas	REI	Koperasi
PELITA I	-	-	-
PELITA II	50.672	2.682	-
PELITA III	80.536	216.158	-
PELITA IV	70.795	217.643	-
PELITA V	85.280	271.056	19.496
PELITA VI*	291.200	336.158	52.695

* Komitmen Pengembang
Sumber Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat

DATA PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN MENURUT PROPINSI DAN JUMLAH

PROPINSI	PERUMNAS				REI				KOPERASI				JUMLAH
	RS	RSS	Rusun	Jumlah	RS	RSS	Rusun	Jumlah	RS	RSS	Rusun	Jumlah	Seluruh
1. DI Aceh	0	1.832	0	1.832	212	1.542	0	1.542	47	0	0	47	3.633
2. Sumatera Utara	2.675	4.516	0	7.191	1.894	203	-	2.097	63	100	0	163	9.451
3. Sumatera Barat	120	1.458	0	1.578	6.491	6.939	-	13.430	3.000	0	0	3.000	15.008
4. Riau	731	524	0	1.255	2.607	1.106	-	3.713	3.000	0	0	3.000	7.968
5. Jambi	0	342	0	342	732	147	0	879	0	157	0	157	1.378
6. Sumatera Selatan	383	1.946	0	2.329	3.924	5.904	-	9.828	-	600	0	600	12.757
7. Bengkulu	0	558	0	558	285	450	0	735	0	0	0	0	1.293
8. Lampung	0	747	0	747	5.906	2.504	0	8.410	0	0	0	0	9.157
9. DKI Jakarta	166	5	768	9393	0	0	0	0	0	156	908	1.064	2.003
10. Jawa Barat	7.921	4.956	0	12.877	43.337	10.276	394	54.007	1.695	1.303	0	3.025	69.909
11. DI Yogyakarta	38	0	0	38	417	1.054	0	1.471	0	0	0	0	1.509
12. Jawa Tengah	1.276	4.111	0	5.387	4.145	5.193	0	9.338	288	954	0	1.242	15.967
13. Jawa Timur	2.091	4.820	0	6.911	13.962	7.083	0	21.045	3.898	564	0	4.462	32.418
14. Kalimantan Barat	196	1.736	0	1.932	765	194	0	959	259	-	-	259	3.150
15. Kalimantan Tengah	51	202	0	253	80	558	0	638	0	0	0	0	891
16. Kalimantan Selatan	650	313	0	963	359	3.005	-	3.364	0	0	0	0	4.327
17. Kalimantan Timur	1.368	821	0	2.189	3.600	1.190	-	4.790	238	-	-	238	7.247
18. Sulawesi Utara	46	962	0	1.008	617	565	-	1.182	0	0	0	0	2.190
19. Sulawesi Tengah	0	136	0	136	57	1.730	-	1.787	0	0	0	0	1.923
20. Sulawesi Selatan	1.531	4.226	0	5.757	6.316	6.782	-	13.098	23	0	0	23	18.878
21. Sulawesi Tenggara	69	0	0	69	120	2.810	-	2.930	441	1.457	0	1.898	4.897
22. Bali	333	991	0	1.324	4.338	640	-	4.978	0	50	0	50	6.352
23. Nusa Tenggara Barat	344	713	0	1.057	1.854	467	-	2.321	0	0	0	0	3.378
24. Nusa Tenggara Timur	0	0	0	0	629	-	-	629	0	207	0	207	836
25. Maluku	160	441	0	601	670	401	-	1.071	0	0	0	0	1.672
26. Irian Jaya	150	416	0	566	588	-	-	588	634	0	0	634	1.788
27. Timor Timur	7	65	0	72	770	210	-	980	0	0	0	0	1.052
TOTAL	20.306	36.837	768	57.911	104.675	60.953	394	166.022	10.586	5.575	908	17.069	241.002

Sumber: *Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat*

MENPERA AKBAR TANDJUNG DAN KETUA BPN SONI HARSONO DALAM RAKOR PEMBANGUNAN PERUMAHAN, DI DEPARTEMEN DALAM NEGERI

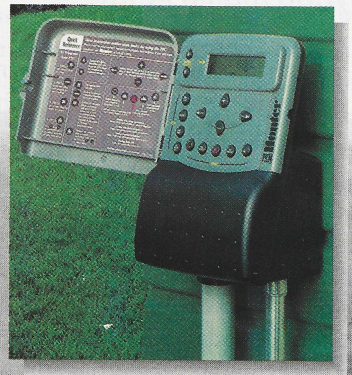
kukan peresmian massal RS dan RSS itu, Presiden Soeharto sekaligus membuka rapat koordinasi pembangunan perumahan dan permukiman yang diikuti oleh para Gubernur seluruh Indonesia dan instansi-instansi terkait.

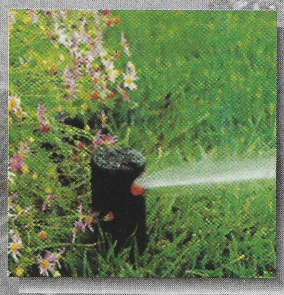
Menurut Akbar, acara peresmian massal dan rapat koordinasi ini merupakan momentum untuk mengefektifkan konsep pembangunan 1:3:6, meningkatkan koordinasi semua instansi yang terkait dengan pembangunan perumahan baik di pusat maupun di daerah, serta memacu pencapaian target pembangunan RS/RSS pada Repelita VI ■ ***BB***

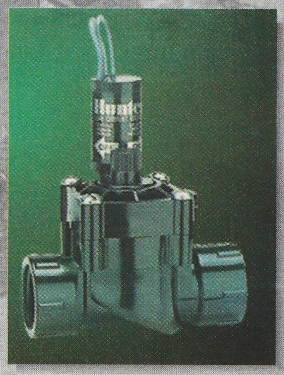
ALL YOU NEED IS HUNTER

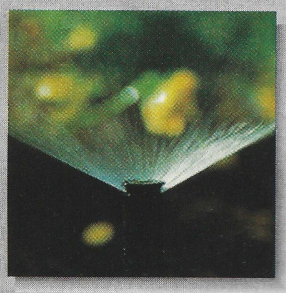
Designed to satisfy the requirements of the most demanding customer, Hunter's professional quality irrigation products are reliable and efficient. No wonder more and more people are choosing our complete system for superior results and years of service. Whatever the job – residential or commercial – all you need is Hunter.

Complete Residential Irrigation Systems









PT MONCOL
PT. MONCOL GOLFUSA Jl. Kayuputih Tengah No. 35
Jakarta 13260 Telp. # (62-21) 489-1127, Fax. # (62-21) 471-1972

Hunter®
The Irrigation Innovators

PELUANG DI TENGAH UANG KETAT

Di tengah imbauan Bank Indonesia, agar perbankan dalam negeri membatasi kredit ke sektor properti, para pelaku bisnis properti tetap optimis memandang situasi tahun depan. Untuk menjaga arus kas, sejumlah pengembang berlomba membangun rumah tipe kecil. Bagaimana nasib proyek-proyek mega properti? Apa yang perlu dicermati konsumen dalam situasi persaingan yang makin ketat?

Bisnis properti di Indonesia mengalami pertumbuhan pesat dalam dua tahun terakhir, seperti antara lain ditunjukkan oleh melonjaknya realisasi kredit bank-bank nasional ke sektor ini. Pada Desember 1993 kredit properti masih berkisar Rp 21,708 triliun, dan pada September 1995 jumlahnya sudah Rp 41 triliun, atau 17,20% dari total kredit perbankan ke seluruh sektor yang mencapai Rp 238,558 triliun untuk periode yang sama. Hingga pertengahan 1995, sejumlah perusahaan properti yang masuk ke pasar modal, juga menikmati dana murah dalam jumlah cukup besar.

Rasio kredit perbankan nasional ke sektor properti dinilai banyak pihak masih dalam batas aman, karena di Singapura misalnya, rasio kredit properti sudah mencapai 30% dibanding total kredit perbankan di negeri itu. Perekonomian Singapura toh tetap stabil.

Meski begitu, melihat tingkat pertumbuhan kredit properti yang relatif tinggi pada tahun 1994 dan 1995, banyak pihak mulai mencemaskan risiko-risiko yang dapat ditimbulkannya. Gubernur BI Soedradjad Djiwandono misalnya, dalam berbagai forum, sejak Oktober lalu mengimbau kalangan perbankan agar mulai berhati-hati dalam menyalurkan kredit ke sektor ini. Kredit properti, demikian Soedradjad, tentu tidak harus dihentikan. "Tapi, harus benar-benar dilakukan atas dasar proyeksi permintaan yang realistis dengan memperhatikan daya beli riil masyarakat." (*baca: Wawancara Soedrajad Djiwandono*).

Hampir semua pakar ekonomi memproyeksikan perekonomian Indonesia tahun 1996 masih akan tumbuh di atas 7%, dan diharapkan dapat meningkatkan GDP perkapita mele-

wati angka US$ 1.000. Dr. Sri Mulyani Indrawati dari LPEM FEUI dan Staf Ahli Menteri Keuangan Dahlan Sutalaksana, dalam diskusi terbatas dengan *Properti Indonesia*, menyampaikan pandangan optimis terhadap prospek perekonomian tahun depan.

Meski ada kekhawatiran terhadap defisit transaksi berjalan (*current account deficit*) yang cenderung meningkat dan tingkat inflasi yang diperkirakan masih di atas 8%, Dahlan optimis, hampir semua sektor perekonomian dan industri akan mengalami pertumbuhan berarti. Semua itu akan berpengaruh pada peningkatan permintaan terhadap sektor properti. Tapi masalahnya, menurut Sri Mulyani, peningkatan ini hanya cukup untuk menyerap kelebihan pasok yang terjadi selama kurun waktu 94-95.

Pasok beberapa subsektor properti, seperti apartemen, perkantoran, rumah menengah atas dan resor, saat ini dinilai sudah jauh melampaui kebutuhannya akibat optimisme yang berlebihan menyusul jor-joran kredit properti pada 1994-1995. Subsektor apartemen, termasuk yang paling serius mengalami kelebihan pasok, hingga pada paruh kedua tahun 1995 harganya terkoreksi sampai 40%. Atas dasar itu, menurut Deddy Kusuma, salah satu bos Grup Napan, para pengembang apartemen yang belum sempat melakukan pembangunan sebaiknya menunda proyeknya hingga 1997.

Subsektor perumahan menengah atas juga menghadapi tantangan cukup berat mulai pertengahan tahun 1995. Sejumlah pameran perumahan yang diselenggarakan tahun lalu kurang banyak dikunjungi pembeli. Hanya peserta pameran yang memasarkan produk-produk rumah tipe kecil saja, yang mampu meraih transaksi penjualan cukup berarti. Sedangkan pengembang rumah menengah atas, bahkan ada yang hanya dapat meraih 1 pembeli.

Membaca situasi itu, banyak pengembang besar, yang pada dua tahun lalu hanya tertarik membangun rumah-rumah tipe besar, sejak beberapa bulan lalu kembali meluncurkan produk-produk rumah tipe kecil dalam jumlah cukup besar. Dan terbukti laku. Meski keuntungan yang diraih dari rumah tipe-tipe kecil ini tidak sebesar yang diperoleh dari rumah-rumah menengah atas, bagi pengembang hal ini akan sangat membantu arus kas mereka. Dari kecenderungan itu, tahun depan agaknya akan terjadi *boom* rumah tipe-tipe kecil. "Rumah tipe kecil, adalah produk yang tahan cuaca," ujar Tanto Kurniawan, Presdir PT Jaya Real Property.

Bagi masyarakat yang berpenghasilan tidak begitu tinggi, kecenderungan ini akan menguntungkan mereka. Karena akan mempunyai banyak pilihan produk-produk rumah yang harganya terjangkau oleh mereka. Sekalipun begitu, para konsumen seyogyanya juga tetap waspada dan jeli dalam memilih produk. Untuk menekan ongkos produksi, bukan tidak mungkin sebagian pengembang membuat produk-produk dengan kualitas di bawah standar, atau malah memasarkan rumah yang masih bermasalah dengan iming-iming harga murah.

Grup-grup pengembang besar yang sudah berkecimpung lama di bisnis properti, dan mampu menjaga citra perusahaannya, memiliki peluang lebih besar untuk memasarkan produknya. Dengan dukungan SDM, manajemen, dan akses ke sumber-sumber dana di luar negeri, grup-grup besar yang sudah memiliki reputasi bisnis yang baik itu, akan lebih mudah melakukan berbagai inovasi guna menyesuaikan diri dengan perkembangan pasar yang akan terjadi.

Selain masalah pembatasan kredit perbankan dan adanya kelebihan pasok yang masih membelit beberapa subsektor properti, situasi sektor properti tahun 1996 juga akan diwarnai oleh berbagai kebijakan pemerintah yang diperkirakan segera keluar dalam waktu dekat.

Di bidang pertanahan misalnya, Pemerintah sudah mengajukan RUU tentang Hak Tanggungan Atas Tanah ke DPR yang antara lain mengatur kemungkinan Hak Pakai dapat menjadi agunan bagi bank. Jika ketentuan ini sudah berlaku efektif, Meneg Agraria Soni Harsono optimis UU-nya bisa disahkan pada pertengahan 1996, dapat meningkatkan minat masyarakat untuk mau membeli produk-produk properti yang dibangun di atas tanah berstatus Hak Pakai, seperti apartemen.

Di bidang pembiayaan, Dahlan Sutalaksana memperkirakan, instrumen *secondary mortgage facility* akan mulai diuji coba pelaksanaannya. Instrumen inilah yang sudah lama dinanti para pengembang dan bank-bank penyalur KPR untuk mengatasi kesenjangan kredit properti yang berjangka panjang dengan sumber dana bank yang berjangka pendek ■ *BB*

PROSPEK PEMBIAYAAN

DI BAWAH BAYANG-BAYANG UANG KETAT

Pertumbuhan ekonomi tahun 1996 diperkirakan sama dengan 1995. Tetapi, indikator inflasi dan tingkat suku bunga akan membayangi kucuran dana ke sektor properti.

Belum lagi tahun 1995 berakhir, Bank Indonesia mengimbau kepada lembaga pembiayaan nasional agar kucuran dana ke sektor properti segera diketatkan. Tentu saja kekhawatiran ini bisa diterjemahkan sebagai keinginan pemerintah terhadap realisasi kredit properti yang dianggap sudah cukup dan tak perlu ditambah lagi. Hal ini berkaitan dengan bayangan kelabihan target yang sudah ditentukan (19%), sehingga kalau dibiarkan bisa mengganggu proyeksi di tahun depan.

Sayangnya, otoritas moneter tidak memperjelas kucuran dana untuk subsektor properti yang mana. Akibatnya, lembaga pembiayaan (bank maupun *multifinance*) dibuat kebingungan. "Dalam pendekatan pembiayaan, apakah ekonomi Indonesia ini hanya tergantung pada sektor properti. Kalau iya, berarti ekonomi kita tidak akan *growth*?" Seperti kita ketahui, ekonomi kita terdiri dari banyak sektor, ada industri, *manufakturing*, non-migas, dan sektor lain yang cukup penting pula. Memang betul, khusus pembiayaan di properti ini harus lebih selektif. Bank harus benar-benar menganalisis secara baik, sehingga dana yang dikucurkan tidak akan macet. Hanya saja, jangan sampai kita beranggapan properti itu satu-satunya sektor yang mempengaruhi prospek ekonomi nasional. Banyak prospek usaha lain yang sangat berperan bagi ekonomi kita," ujar Surjadi Purnama, Direktur BII.

"Kalau untuk kredit sektor perumahan menengah ke bawah sepertinya tak ada masalah. Apalagi, permintaan KPR pun sangat besar. Jadi, kredit untuk properti yang mana?" tambah Aninda Sardjana, Direktur Utama Bank Tata. Sinyalemen senada pun dilontarkan oleh Asmuadji, Presdir Bank Papan.

SUMARDI

SURJADI PURNAMA
PEMBIAYAAN PROPERTI MAKIN SELEKTIF

Boleh jadi imbauan itu bertujuan agar bayangan angka kredit macet di sektor ini tak membengkak. Toh, sektor properti tidak muncul secara ekslusif dalam komposisi sektoral dalam perekonomian makro nasional, melainkan dikaitkan dengan sektor hotel dan restoran, perdagangan dan jasa, serta konstruksi. "Bahkan, karena sektor properti merupakan suatu kegiatan yang bersifat turunan dari kegiatan lain, maka perkembangan dan kegiatan sektor properti menjadi *leading indicator* bagi perkembangan suatu perekonomian. Artinya, peningkatan maupun penurunan kegiatan sektor properti menjadi pertanda awal yang akan diiringi oleh peningkatan atau penurunan perekonomian makro," ungkap Sri Mulyani Indrawati, pengamat ekonomi dari UI ini dalam diskusi tertutup *Properti Indonesia*.

Namun demikian, perkembangan ekonomi Indonesia tahun 1996 nanti sangat dipengaruhi oleh momentum perkembangan yang telah dan sedang terjadi selama 1995, terutama perkembangan ekonomi internasional. Setelah negara-negara kelompok G-7 melampaui masa resesi pada 1993 dengan pertumbuhan PDB mencapai 1,3% per tahun, karena beberapa negara anggotanya mengalami penurunan PDB-nya,

maka 1994 seluruh negara G-7 memperlihatkan pertumbuhan yang positif dengan laju pertumbuhan cukup pesat yang mencerminkan bahwa kelompok negara ini telah melawati "masa krisis" dan berhasil memulihkan kondisi fundamental ekonominya.

Pertumbuhan yang mengesankan negara G-7 pada 1994, dapat diperkirakan kemudian pertumbuhan dalam tahun berikutnya, yakni di tahun 1995 agak sedikit melambat. Hal ini konsekuensi dari menjaga stabilitas ekonomi. Pertumbuhan ekonomi negara-negara ini dalam tahun 1995 secara rata-rata diperkirakan lebih rendah dari tahun 1994. Kecenderungan ini diperkirakan akan terbawa ke tahun 1996. Hanya saja, pertumbuhan ekonomi Jepang dan Jerman diperkirakan naik secara mengesankan di 1996.

Dengan memantulnya kembali (*bounce back*) pertumbuhan ekonomi negara industri, ekonomi negara berkembang pun turut menikmati laju tumbuh yang cukup tinggi. Bahkan dampak ini masih terasa hingga tahun 1995 dan mungkin tahun 1996. Oleh sebab itu saya optimis laju pertumbuhan ekonomi Indonesia 1996, paling tidak, akan sama dengan 1995, atau sedikit lebih tinggi," jelas Dahlan Sutalaksana, Staf Ahli Menteri Keuangan.

TATAN RUSTANDI

DAHLAN SUTALAKSANA
OPTIMIS PERTUMBUHAN AKAN TINGGI

Mengutip perkiraan IMF tentang laju tumbuh ekonomi Indonesia di 1995 akan mencapai 7,5%, walaupun masih berada di bawah laju tumbuh ekonomi Malaysia dan Thailand, angka ini mencerminkan bahwa kebijaksanaan deregulasi di bidang ekonomi telah dilakukan sejak beberapa tahun ini telah memberikan hasil yang baik. Dengan demikian, diperkirakan, tahun 1996 tingkat suku bunga nasional sudah akan lambat, karena tingkat suku bunga dunia 1995 merupakan gerak balik dari tahun 1994. Buktinya, bunga obligasi di AS dan Jepang 2% sampai 6%, malahan Jerman hanya 1%. Suku bunga Libor pun yang kelihatan mantap, walaupun belum kelihatan jelas, tapi tanda-tandanya akan cenderung sedikit menurun. "Oleh sebab itu, keadaan moneter di 1996 tidak perlu harus ketat seperti 1995. Hal ini dilandasi oleh tidak adanya tekanan dari sektor riil. Dengan demikian, keadaan tingkat suku bunga yang diharapkan menurun ini akan mendorong tingkat investasi," tambah Dahlan.

Kemantapan sektor riil ini pun makin didukung oleh keadaan jumlah uang beredar (M1 dan uang primer/Mo)

PERKIRAAN PENYALURAN KREDIT SEKTOR PROPERTI TAHUN 1996 (Dalam miliar Rp)

Keterangan	1993	1994	▲(%)	1995*)	▲(%)	1996P
Total Kredit	163266	204170	25,05	239045	17,08	284463,5
Kredit Properti						
1. Konstruksi	10038	13368	33,17	15596	16,67	18559,24
Perumahan Sederhana	929	1294	39,29	1538	18,86	1830,22
Lainnya	9109	12074	32,55	14058	16,43	16729,02
2. Real Estate	5513	9715	76,22	12301	26,62	14638,19
Perumahan Sederhana	805	1101	36,77	1749	58,86	2081,31
Lainnya	4708	8614	82,97	10552	22,50	12556,86
3. KPR	6157	10110	64,20	13079	29,37	15564,01
Total Kredit Properti	**21708**	**33193**	**52,91**	**40976**	**23,45**	**48761,44**

*Keterangan: 1. ▲ : Pertumbuhan 2. *): Sampai September 3. 1996 Perkiraan*
Sumber: Bank Indonesia (Diolah)